

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

Credit Agricole Italia S.p.a.

contro



Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **493/2022**

Giudice Dr. **Antonio Codega**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Giulia Bonissoni

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 4305
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia

C.F. BNSGLI92T47988U - P. Iva 02608520181

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: giuliabonissoni@gmail.com



PREMESSA

Si sottoponeva a pignoramento gli immobili ubicati nel comune di Castelnuovo individuati al catasto fabbricati al fg. 17 mapp. 1455 A/4 di 5 vani e fg. 17 mapp. 1454 C/2 di mq. 20. Ciò premesso, come si è potuto riscontrare dal sopralluogo effettuato, l'immobile oggi censito come C/2 al fg. 17 mapp. 1454 risulta essere un terreno libero e non un fabbricato. Si è pertanto proceduto, dopo autorizzazione del G.E., ad aggiornare la posizione catastale mediante tipo mappale di demolizione totale e successiva pratica docfa per l'identificazione dell'area urbana. La stessa riveste nuovo numero di mappale quale 1885.

Beni siti in Comune di Castelnuovo – Via Regione Rinalda n.4 Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di Fabbricato residenziale sito in Comune di Castelnuovo – Via Regione Rinalda n.4
in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1

Composta da:
al piano terra: soggiorno, cucina e ripostiglio.
al piano primo: disimpegno, camera e bagno
al piano secondo: soppalco

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **80**

Identificata al catasto fabbricati come segue:
foglio 17, mappale 1455, cat. A/4, classe 1, vani 4, rendita: € 95,03

B. terreno

in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1

Composta da:
al piano terra: area urbana

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **30**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 11, mappale 1885, cat. F1, mq. **30**



Coerenze Abitazione:

NORD: mapp.552

SUD: mapp.126

OVEST: mapp.130

EST: mapp.1602

Coerenze Terreno:

NORD: mapp.552

SUD: mapp.126

OVEST: mapp.127

EST: mapp.1443

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2005 ai nn. 9069/2222 a favore di Cassa di risparmio di parma e piacenza spa contro il Sig. [REDACTED]

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 17/01/2023 ai nn. 313/256 a favore di Credit Agricole spa contro il Sig. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

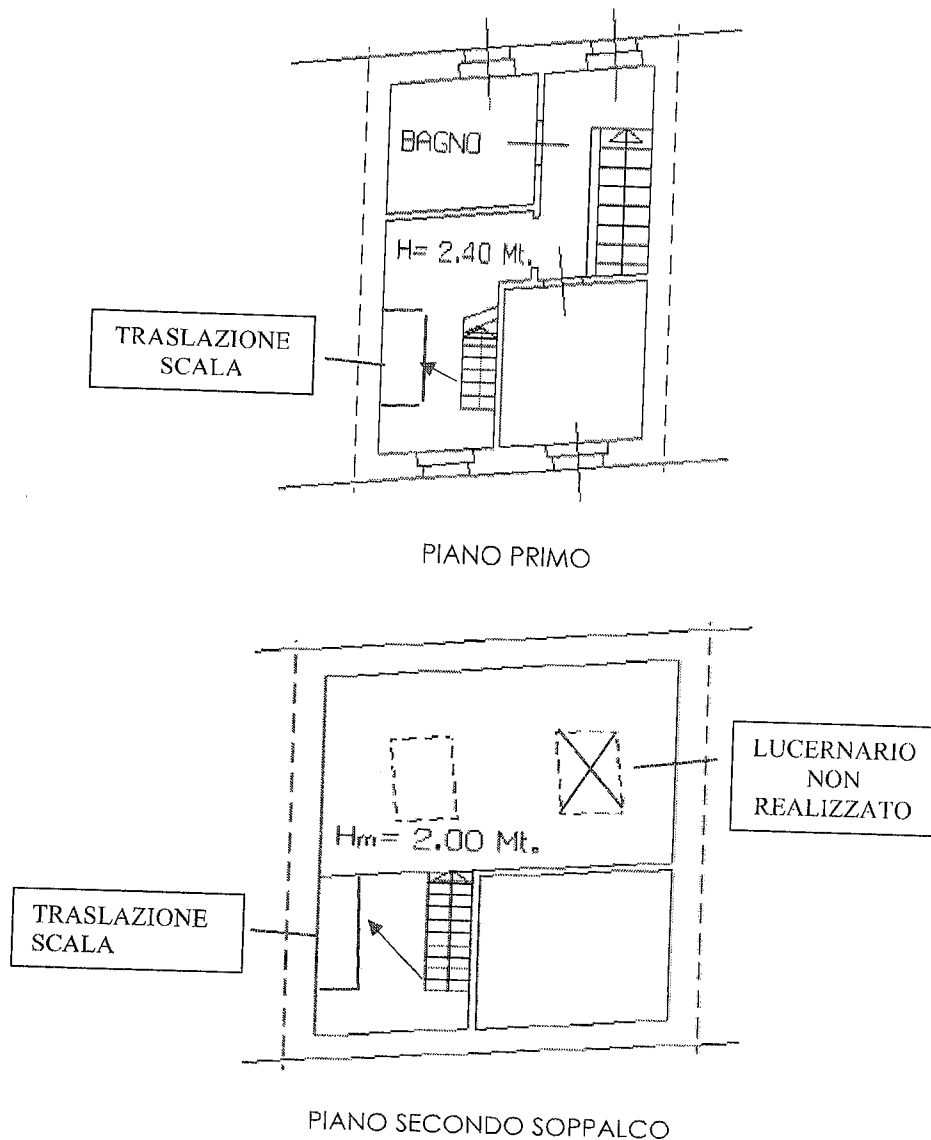
Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Per quanto concerne l'immobile abitativo, come da ricerche effettuate presso il Comune di Castelnovetto, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Dia prot. n. 141 del 02/02/2004 per ristrutturazione completa di fabbricato

Dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2023 lo scrivente perito, da analisi delle tavole comunali reperite, non ha rilevato difformità significative all'interno dell'unità immobiliare.

Si segnala solamente che non è stato realizzato uno dei due lucernari dichiarati in concessione edilizia, nel locale soppalco al piano secondo, e il posizionamento della scala, che si specifica essere scala rimovibile con struttura in ferro e legno tipo "marinara", risulta essere su lato opposto rispetto a quanto dichiarato nella suddetta pratica. Il tutto come meglio specificato nel sottostante schema.



Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento, individuato al mapp.1454, risulta essere un terreno libero e non un fabbricato.

Da incontro con tecnico comunale si è potuto appurare che nell'anno 2011 è stata emanata, dallo stesso comune, una delibera per demolizione per le condizioni di pericolosità e degrado dell'immobile, eseguita poi nell'anno 2012.

Come precisato in premessa, al momento del sopralluogo, l'immobile risulta essere un terreno libero. Si è quindi provveduto, dopo autorizzazione del G.E., a redigere tipo mappale n.66387, sopprimendo il mapp.1454 e ricostituendo nuovo mapp. 1885, cui è seguita e successiva variazione docfa n. 73546 per identificare l'area urbana derivata da tale operazione.

Il terreno, nel PGT del Comune di Castelnuovo, ricade in zona B1, tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, disciplinato dall' art. 6.4 delle NTA di cui si riporta stralcio

Art. 6.4.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (panucchiere, oraf, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di S_{hp} per unità edilizia;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative;
- Verde naturale e attrezzato, parcheggi pubblici;

53

Art. 6.4.1.4 Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività), nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq

Qc = Rapporto di copertura: 40 %

Hmax = 10,50 mo pari a maggiori altezze se preesistenti

Ip = 20 %

Box, locali accessori, autorimesse etc. = se vengono realizzati a sé stanti non devono superare 1/10 dell'area libera di proprietà, non devono superare l'altezza utile di m 3,00 e non sono calcolati né nella volumetria né nella superficie coperta.

Alla luce di quanto sopra riportato si consiglia di presentare, mezzo professionista abilitato, una Cila in sanatoria per le difformità suindicate, per quanto concerne l'abitazione, per regolarizzare la posizione urbanistica, stimando cautelativamente l'onere professionale in € 1.000,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2023 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità, per l'unità abitativa, riportate al precedente punto.

Sarà necessario presentare, una volta regolarizzata la posizione urbanistica, una variazione Docfa, mezzo professionista abilitato, stimando l'onere professionale in € 500,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al Sig. [redacted] per atto di acquisto fattone dal Sig. [redacted] trascritto il 20/07/2005 nn. 9068/5222

Al sig. Marzaioli Mauro gli immobili pervennero per atto di acquisto trascritto il 18/03/2004 nn.2589/1549 dal Sig. [redacted]

Al sig. Dolara Francesco gli immobili pervennero in forza di successione in morte del Sig. [redacted] deceduto il 18/06/2002, registrata il 05/09/2022 al n. di rep. 72/606 Ufficio del Registro di Mortara, trascritta il 16/04/2003 ai nn. 4714/3225 devoluta per testamento il 04/07/2002 rep n. 49476/7458.

In data 03/02/2023 ai nn. 941/686 risulta trascritta accettazione tacita di eredità

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Porzione di Fabbricato residenziale sito in Comune di Castelnovetto – Via Regione Rinalda n.4

in ragione di:

Proprietà Sig. [redacted] per la quota di 1/1

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina e ripostiglio.

al piano primo: disimpegno, camera e bagno

al piano secondo: soppalco

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **80**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 17, mappale 1455, cat. A/4, classe 1, vani 4, rendita: € 95,03

B. terreno

in ragione di:

Proprietà Sig. [redacted] per la quota di 1/1



Composta da:
al piano terra: area urbana

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **30**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 11, mappale 1885, cat. F1, **mq.30**

Coerenze Abitazione:

NORD: mapp.552

SUD: mapp.126

OVEST: mapp.130

EST: mapp.1602

Coerenze Terreno:

NORD: mapp.552

SUD: mapp.126

OVEST: mapp.127

EST: mapp.1443

CALCOLO SUPERFICI

H interna abitazione piano terra mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	est	19,30	1,00	28,45
Cucina	interno	9,00	1,00	24,85
sottoscala	ovest	8,15	1,00	4,95
disimpegno	Ovest-est	16,25	1,00	6,65
bagno	ovest	7,70	1,00	19,25
camera	est	9,15	1,00	9,25
soppalco	Falda tetto	20,00	0,33	6,60
terreno	-	30,00	0,10	3,00
totale		119,55		79,15

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di porzione di fabbricato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi percorrendo area individuata al mapp.126, si accede all'unità.

L'abitazione, si sviluppa su tre piani, e risulta composta da soggiorno, cucina, e ripostiglio al piano terra, da disimpegno, camera e bagno al piano primo e locale soppalco al piano secondo.

Strutture verticali	materiale: muratura
Copertura	tipologia: a falde – materiale: legno con tavelloni – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato – ubicazione abitazione
Infissi esterni	tipologia: alluminio vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: scarse
Infissi interni	Ubicazione: tipologia: porta d'ingresso blindata – condizioni: scarse. Porte interne a battente in legno tamburato – condizioni: scarse.
Pavimentazione	materiale: ceramica – condizioni: buone
Finitura esterna	Intonaco a civile fintecciato – condizioni: buone
Gas metano (impianto):	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato
Elettrico (impianto):	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
Termico (impianto):	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi con caldaia e termosifoni in ghisa.

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica. La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi. I valori OMI riportano tipologie similari al corpo in esame, abitazioni civili in stato conservativo normale, con valore minimo pari ad € 720,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 700,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.



Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili	
Superfici e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile		Subject			
	Unità A	Unità B				
Sup. principale				Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020	
Sup. libera	0,00		69,55	Saggio livello di piano	0,010	
Sup. libera	0,50			Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00	
Sup. soppalco	0,33			Prezzo medio area edificata	0,00	
Sup. autorimessa	0,50		20,00			
Sup. loc. sgombero	0,25					
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10	75,00	80,00	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00	20,00	20,00	Prezzo medio comparabile A	€ 787,88	
				Prezzo medio comparabile B	€ 886,36	
				Prezzo marginale	€ 787,88	
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale	
Superficie commerciale	m ²	82,50	88,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-10,70%	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali	
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Prezzo totale	Ag. Immob.	Ag. Immob.	S			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale	€ 65.000,00	€ 78.000,00	incognita	scostamento rich.-prezzo fin.	€ 108,33	€ 130,00
Sup. principale	-€ 6.955,00	-€ 8.346,00	0	Sup. principale	€ 787,88	€ 787,88
Sup. libera	75,00	80,00	69,55	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera	0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 393,94	€ 393,94
Sup. soppalco	0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco	€ 260,00	€ 260,00
Sup. autorimessa	0,00	0,00	20,00	Sup. autorimessa	€ 393,94	€ 393,94
Sup. loc. sgombero	0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero	€ 196,97	€ 196,97
Superficie esterna <= sup. comm.	75,00	80,00	30,00	Sup. esterna <= sup. comm.	€ 78,79	€ 78,79
Superficie esterna > sup. comm.	20,00	20,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	1	2	1	Servizi igienici	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Impianto condizionamento	0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	1	1	1	Livello del piano	€ 650,00	€ 780,00
Stato manutenzione	2	2	2	Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	0	0	0	Altra caratteristica %	€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					Sintesi conclusiva	
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B				
Prezzo totale	€ 65.000,00	€ 78.000,00	MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale	-€ 6.955,00	-€ 8.346,00	Determinazione variazione % assoluta			
Sup. principale	-€ 4.293,94	-€ 8.233,33	Prezzo corretto medio €/m ²			
Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00	Calcolo del valore atteso			
Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00	Ponderazione			
Sup. soppalco	€ 5.200,00	€ 5.200,00	Attribuzione pesi %			
Sup. autorimessa	€ 0,00	€ 0,00	Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			
Sup. loc. sgombero	€ 0,00	€ 0,00	Prezzo corretto medio ponderato			
Superficie esterna <= sup. comm.	-€ 3.545,45	-€ 3.939,39	Valore di mercato arrotondato			
Superficie esterna > sup. comm.	€ 0,00	€ 0,00	€ 55.543,44			
Servizi igienici	€ 0,00	-€ 7.000,00				
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI	€ 55.405,61	€ 55.681,27				

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 79,15	€ 55.600,00	€ 55.600,00
TOTALE		€ 55.600,00	€ 55.600,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 55.600,00 x 15%

€ 8.340,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico

€ 1.500,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ 55.600,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni

€ 45.760,00

Pavia, li 03 novembre 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni

